

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165
„Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

An dem Standort Hubertusplatz 1a ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Im gleichen Gebäude befand sich ein Sportfachmarkt, dessen Ladenfläche nach Insolvenz des Anbieters frei ist. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung des Lebensmittelmarktes unter Einbeziehung der Leerstandsfläche. **Mit dem Vorhaben vergrößert sich die vorhandene Verkaufsfläche des Gebäudes von 1.312 m² auf 1.462 m². Auf dem Vorhabengrundstück sollen neben der Vergrößerung des Lebensmittelmarktes von 799 auf 1.179 m² Verkaufsfläche auch vier kleine Läden mit einer Größe zwischen 50 m² und 110 m² entstehen. Zwei der vier kleinen Läden sollen dabei im Zuge einer ergänzenden Bebauung auf dem Flurstück 30/1 (Flur 22, Gemarkung Kröllwitz) errichtet werden.**

1.2 Planungserfordernis

Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes.

Da mit der geplanten Erweiterung des **bestehenden** Lebensmittelmarktes die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird (ab 800 m² Verkaufsfläche = großflächiger Einzelhandel), ist hierfür die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben. Aufgrund der Großflächigkeit besteht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Planungserfordernis, das die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel notwendig macht.

2. Planungsziele und -zwecke

Die Planung dient der Umsetzung der Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Darin ist der Standort „Hubertusplatz“ als Nahversorgungszentrum festgelegt. Das Plangebiet bildet den südwestlichen Teil dieses Nahversorgungszentrums. **Die Planung** entspricht damit den Zielen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung von Heide-Süd und Kröllwitz zu sichern und zu verbessern. Bedeutung hat das Vorhaben darüber hinaus durch die unmittelbare Nähe von arbeitsplatzintensiven Einrichtungen bzw. stark frequentierten Einrichtungen wie Uni-Campus, Uniklinikum **und** Technologiepark Weinberg campus (**vgl. hierzu auch Pkt. 4.3**).

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein konkretes Projekt eines Bauherrn, in dessen Eigentum sich das Vorhabengrundstück befindet. Die Bauleitplanung soll daher nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt werden, sondern projektbezogen gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Für das Plangebiet ist § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" anwendbar, da es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt. Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche liegen bei 20.000 m². Da das Plangebiet eine Größe von 7.350 m² hat, ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist der Standort des Verbrauchermarktes als Sonderbaufläche (Universität) und der Standort der Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Daran ist lt. BauGB die Bedingung geknüpft, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da die Planung in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 abgesehen werden. Von dieser Regelung soll im Verfahren Gebrauch gemacht werden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan/ Regionaler Entwicklungsplan

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Laut Ziel Z 25 des **Landesentwicklungsplans** (LEP) sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Gemäß Ziel Z 41 ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Im **Regionalen Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle (REP Halle) werden unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.19 formuliert:

„Eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung soll sichergestellt werden.

Die Urbanität der Städte und Gemeinden soll durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden.“

Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen.

4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK-Stand 2007) erarbeitet. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt werden keine für die Planung relevanten Aussagen getroffen.

Im „Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus“ wird das hierarchisch gestufte Zentrenmodell in Karte 5 dargestellt und der Standort Hubertusplatz als Nahversorgungszentrum genannt. Zur Funktion der Nahversorgungszentren wird formuliert, dass sie in städtebaulich integrierten

Lagen das Angebot ergänzen und die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfssegments in den Wohnquartieren übernehmen.

4.3 Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan 2025 der Stadt Halle (Saale) liegt momentan noch nicht vor. Jedoch hat der Arbeitskreis Verkehrsentwicklungsplan 2025 seine Arbeit abgeschlossen und einen Abschlussbericht vorgelegt. Für die Planung zu beachtende Aussagen werden darin nicht getroffen.

Somit erfolgt die beabsichtigte Planung auch im Einklang mit den vorgenannten Fachplanungen.

4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Halle hat ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u.a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen. Das Konzept wurde in der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 beschlossen. Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Gemäß den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert sind, sollen schwerpunktmäßig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Nahversorgungszentren angesiedelt werden.

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind: Back- und Fleischwaren, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel, Reformwaren, Schnittblumen, Topfpflanzen (Zimmerpflanzen) / Blumentöpfe und Vasen (Indoor), Zeitungen / Zeitschriften.

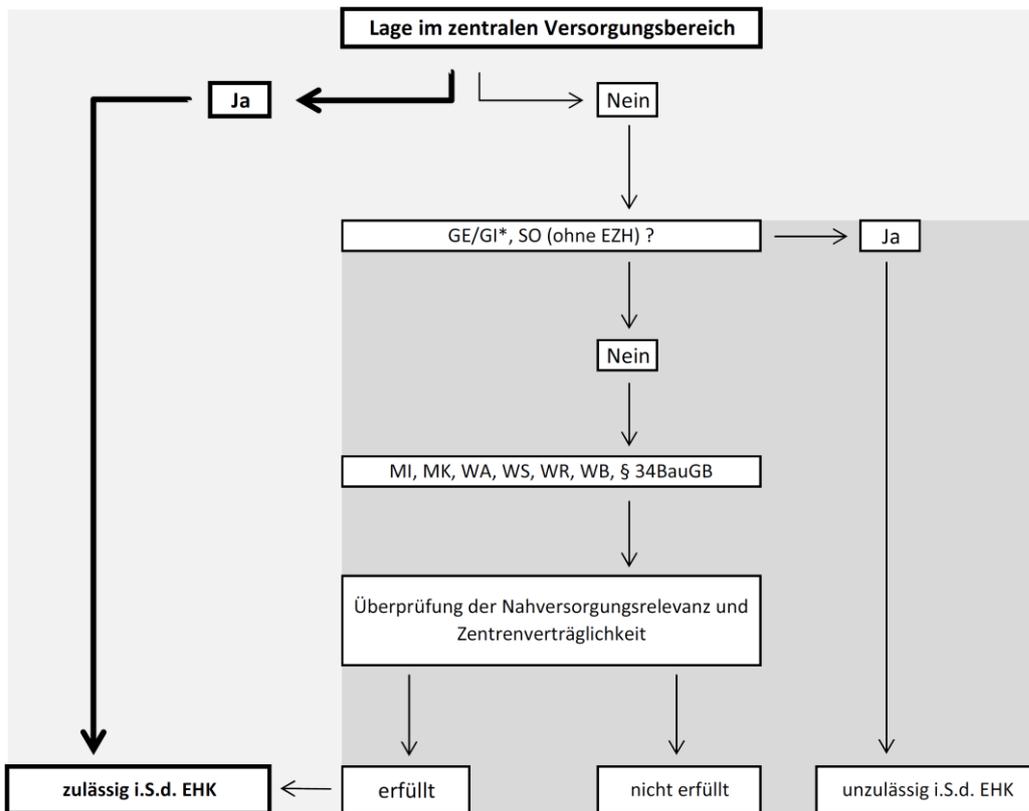
Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, wie z. B. Textilien oder Schuhe, und einer Verkaufsflächengröße über der des Halleschen Ladens, also über 200 m² VKF, sollen gemäß den Grundsätzen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, zu denen auch die Nahversorgungszentren gehören. Sie sind somit im Nahversorgungszentrum Hubertusplatz zulässig, sollten aber 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht übersteigen. Denn da der Schwerpunkt in Nahversorgungszentren bei der wohnortnahen Grundversorgung liegt, sollen sich die Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dort größtmäßig an dem Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches orientieren, so dass nachteilige Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt bzw. die Nebenzentren Südstadt und Neustadt ausgeschlossen werden können.

Als Entwicklungsziel für die **Nahversorgung** wird unter Pkt. 8.1.5 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Gewährleistung eines wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) sowie möglichst flächendeckenden Nahversorgungsangebotes genannt.

Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege zum Lebensmitteleinkauf dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

Häufig erfüllen die Lebensmittelanbieter in Nahversorgungszentren auch eine wichtige Magnetfunktion für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

Voraussetzung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment ist die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle FB Planen

Für das Nahversorgungszentrum Hubertusplatz sind die Lagekriterien erfüllt.

Die folgende Graphik verdeutlicht die Lage des Plangebietes „vorhabenbezogener Bebauungsplan 165“ innerhalb des Nahversorgungszentrums Hubertusplatz.

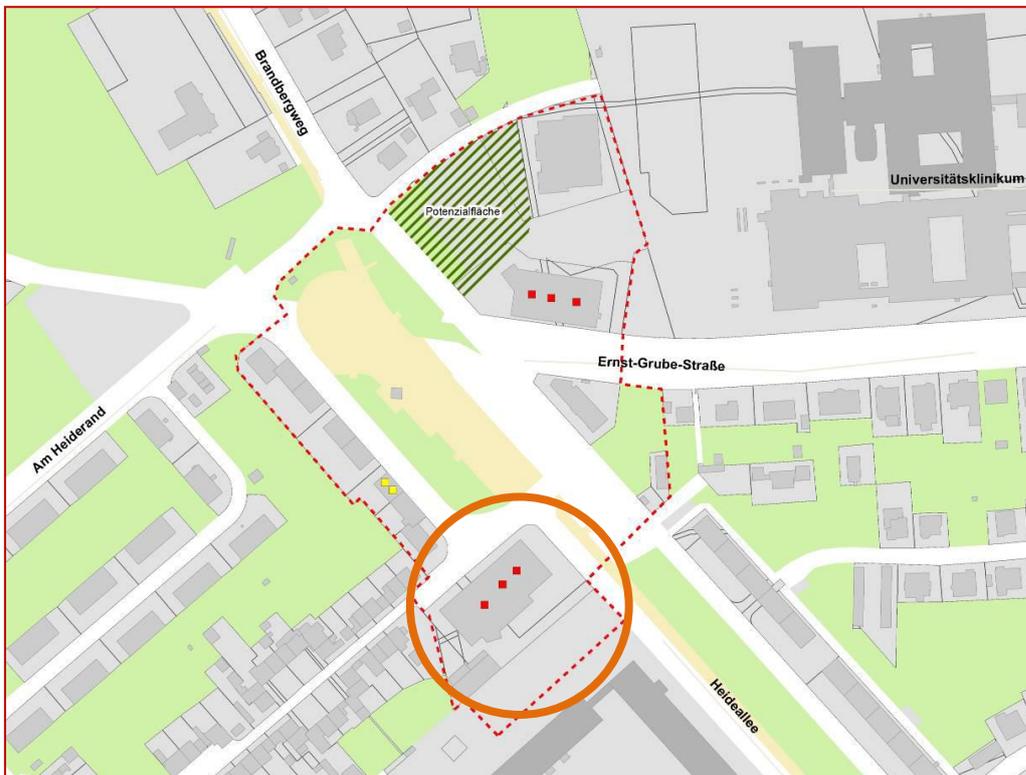


Abb.: Lage des Plangebietes innerhalb des Nahversorgungszentrums Hubertusplatz (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept)

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll am Hubertusplatz ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden, indem vorhandener Ladenbestand erweitert wird.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wird die Nahversorgung im Bereich rund um den Hubertusplatz gestärkt, da der Lebensmittelmarkt nach seiner Erweiterung seine Magnetfunktion innerhalb des Nahversorgungszentrums noch besser erfüllen kann.

Mit der Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hubertusplatz wird auch der Entwicklung in seinem Umfeld mit zahlreichen Neubaugebieten in Heide-Süd sowie einer hohen Arbeitsplatzkonzentration in der Universitätsklinik, im Technologiepark Weinberg Campus und dem im ehemaligen Kasernengelände errichteten naturwissenschaftlichen Campus der Universität mit zahlreichen Studenten und wissenschaftlichen Mitarbeitern Rechnung getragen.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Übereinstimmung der Planungsziele des Bebauungsplanes mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Tab.: Prüfschema zum Nachweis der Konformität der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

	<i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</i>	<i>vorhabenbezogener Bebauungsplan 165</i>
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölkerung in Heide-Süd und Kröllwitz aber auch für arbeitsplatzintensive bzw. stark frequentierte Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld (Uni-Campus, Uniklinik, Technologiepark Weinberg Campus)	Stärkung der Nahversorgung durch Umbau eines zentrenrelevanten Sport-Outlet-handels zu einem Lebensmittelmarkt (Erweiterung des bestehenden Marktes von 799 m ² auf 1.179 m ²)
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	Nahversorgungszentrum, das der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Stadtteile Heide-Süd und Kröllwitz dient Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes durch neue Anbieter damit Sicherstellung eines diversifiziertes Angebotes der kurzfristigen Warengruppen in einem halleschen Siedlungsbereich ohne weitere Einzelhandelsschwerpunkte bzw. zentrale Versorgungsbereiche	Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit zwei separaten Ladenflächen (Verkaufsfläche 56 und 68 m ²) und Bau eines Pavillons mit Bäcker/Café (110 m ²) und Pizza-Lieferservice (50 m ²) dienen der Umsetzung der Entwicklungsziele
Städtebauliche Situation	bestehende sowie neugeplante Einzelhandelsbetriebe ordnen sich gemeinsam mit Wohn-, Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen um den Hubertusplatz an dieser bildet das Scharnier (u.a. auch über dortige Halte-	Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Neubau Café/Pizza-Lieferservice neue Raumkante bildet südlichen Abschluss des Hubertusplatzes geplante Freisitze tragen zur

	<i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</i>	<i>vorhabenbezogener Bebauungsplan 165</i>
	stelle) zwischen Universitätsklinikum sowie Universitätskomplexen entlang der Heideallee	Verbesserung der urbanen Qualität des Raumes bei
Einzelhandelsstruktur	mit Realisierung der Neuplanungen rund um den Netto-Markt prägen Nahversorgungsanbieter (u.a. NP Niedrigpreis, 2 Bäckereien, Drogeriemarkt, Apotheke) aber auch einzelhandelsaffine Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe den Bereich rund um den Hubertusplatz	vorhabenbezogener Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht, das Voraussetzung für die Realisierung der Neuplanungen rund um den Netto-Markt ist, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Komplettierung des Nahversorgungszentrums genannt wird

5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk West im Stadtviertel Heide-Süd südwestlich der Heideallee. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km. Es hat eine Größe von ca. 0,75 Hektar.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Straße Heidehäuser, im Nordosten durch die Heideallee, im Südosten durch das Gelände der Martin-Luther-Universität und im Südwesten durch die Wohngrundstücke der Siedlung Heidehäuser begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

6. Geplante Nutzungen

Ein wesentliches Anliegen der Planung ist es, die Leerstandfläche innerhalb des bestehenden Hauptbaukörpers in die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes einzubeziehen und diese somit um ca. 30 % zu vergrößern (vgl. Flächenbilanz). Allerdings erfolgt dabei die Sortimentserweiterung nicht im gleichen Maße wie sich die Verkaufsfläche vergrößert. Der Teil der Erweiterungsfläche dient der verbesserten Präsentation der Waren und einer größeren Kundenfreundlichkeit (z. B. Verbreiterung der Gänge, niedrigere Regale). Das Vorhaben entspricht damit im Besonderen auch den unter 4.1 genannten Zielen des Landesentwicklungsplanes.

Im Rahmen dieses ersten Bauabschnittes werden gleichzeitig zwei separate Ladenflächen mit 56 m² bzw. 68 m² entstehen, bei denen die zukünftigen Nutzer momentan noch nicht feststehen, die jedoch dem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment entsprechen werden.

Im separaten Baukörper des 2. Bauabschnitts soll ein Bäcker mit Café und Freisitz entstehen. In den Laden 3 wird nach heutigem Wissenstand ein Pizzalieferservice einziehen.

Der vorhandene Baukörper weist eine Firsthöhe von 6,49 m bzw. 6,82 m auf, die Traufhöhe beträgt 5,00 m.

Flächenbilanz

	Verkaufsflächen, Bestand	Verkaufsflächen, Planung
Lebensmittelmarkt	799,56 m ²	1.179,70 m ²
Backshop	39,44 m ²	
Laden I (Leerstand Outletstore)	435,24 m ²	
Laden II	38,00 m ²	
Laden 1		55,51 m ²
Laden 2		67,88 m ²
Bäcker mit Café (2. BA)		110,21 m ²
Laden 3 (2. BA)		49,50 m ²
Summe	1.312,24 m²	1.462,80 m²

7. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 5.12.2013 erfolgte die Durchführung der Familienverträglichkeitsprüfung mit positivem Ergebnis. Durch die mit dem Vorhaben einhergehende künftig kundenfreundlichere Organisation und Warenpräsentation wird das Vorhaben als familienverträglich beurteilt.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Eigentümer/Investor wird dies regeln.

9. Pro und Contra

Pro: Die Planung dient der Stärkung des Nahversorgungszentrums „Hubertusplatz“ und damit der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung für die Bewohner von Heide Süd und Kröllwitz.

Die vorgesehene ergänzende Bebauung bildet eine neue Raumkante, die den Hubertusplatz städtebaulich-räumlich aufwertet.

Da der Bebauungsplan aus dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt wird, sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle und insbesondere auf die Innenstadt nicht zu befürchten.

Contra: Es ist nicht auszuschließen, dass mit der Erweiterung der Verkaufsfläche ein höheres Individualverkehrsaufkommen verbunden ist. Um relevante Auswirkungen auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen, wird begleitend zum Planverfahren eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte können Immissionskonflikte mittels Schallschutzmaßnahmen vermindert werden.

Anlagen: Anlage 1: Übersichtsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 „Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“ mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anlage 2: Liste der Flurstücke zum räumlichen Geltungsbereich

Anlage 3: Planzeichnungen: Lageplan, Grundrisse, Vorentwurfsphase (Stand 18.2.2014)